MAIRIE
DE LATOUR-BAS-ELNE

ACCORD DE PERMIS DE CONSTRUIRE
avec prescriptions
délivré par le Maire au nom de la Commune

Référence dossier : PC N° 066094 19 F0013-M02

DESCRIPTION DE LA DEMANDE

Déposé le 07/12/2023
Complété le /

Pour :	Régularisation : création d'un étage, surélévation, réalisation de 13 places de stationnement, création d'un espace vert avec récupérateur d'eaux pluviales, modification de la clôture. Surface plancher existante 234,60 m² créée : 252,80 m²
Sur un terrain sis à :	Lieu-dit Puig Ferrant 66200 LATOUR BAS ELNE
Cadastré :	AA 545

DESTINATAIRE

SCI JF IMMO
Monsieur Fabio DILORENZO
4 Rue du Gargal
66750 SAINT-CYPRIEN

Autre demandeur :

Le Maire de la commune de LATOUR-BAS-ELNE,

Vu la demande de permis de construire modificatif susvisée,
Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants, R 421-1 et suivants,
Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 28/09/2017, mis à jour le 30/01/2018, modifié les 13/02/2019 et 01/07/2021,
Vu le Plan de Prévention des Risques Naturels Inondations approuvé le 15/11/2012,
Vu le Porter à connaissance du préfet du 11/07/2019 - Aléas inondations,
Vu l'avis avec observation d'ENEDIS du 12/12/2023, ci-joint,
Vu l'avis avec prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours du 13/12/2023, ci-joint,
Vu l'avis favorable de l'architecte-conseil du 20/12/2023, ci-joint,
Vu 'avis favorable avec prescriptions de la Communauté de Communes SUD ROUSSILLON du 21/12/2022, ci-joint.

ARRÊTE

Article 1 : Le permis de construire modificatif est **accordé avec les prescriptions suivantes :**

- Le pétitionnaire mettra en œuvre des mesures compensatoires à hauteur de 100 litres par m² imperméabilisé, afin de ne pas aggraver le risque à l'aval.

- Espaces verts :

Les plantations proposées dans la zone devront être composées d'essences en harmonie avec les essences locales, et limitant la consommation d'eau.
Les végétaux seront des essences méditerranéennes rustiques, adaptées au site et à la ressource en eau qui viseront à préserver une ambiance champêtre : micocouliers, chêne vert, olivier, laurier noble,... Dans un souci de développement durable, il conviendra de choisir au moment de la plantation des espèces et variétés dont la résistance à la sécheresse est reconnue. Les espèces végétales locales doivent être préférées à toute autre espèce dite exotique.
Toutes les autres surfaces non constructibles, non construites, et non revêtues seront traitées sous forme d'aménagement paysager. Les aires de stationnement seront plantées à raison de un arbre pour trois emplacements.

- Clôture :

La clôture aura une hauteur de 2 m.

AVIS Enedis :

ENEDIS

Enedis Accueil Urbanisme

Commune de LATOUR BAS ELNE
Service urbanisme
Hôtel de ville
66200 LATOUR-BAS-ELNE

REÇU LE
12 DEC. 2023
MAIRIE DE
LATOUR BAS ELNE

Courriel : laro-urbanisme@enedis.fr
Interlocuteur : BERBACH Olivier

Objet : **Réponse concernant l'instruction d'une autorisation d'urbanisme**

MONTPELLIER, le 12/12/2023

Madame, Monsieur,

Vous nous avez transmis la demande d'instruction de l'autorisation d'urbanisme PC066094 19F0013-M02 concernant la parcelle référencée ci-dessous :

Adresse :	1, RUE DU GARGAL 66200 LATOUR-BAS-ELNE
Référence cadastrale :	Section AA , Parcelle n° 545
Nom du demandeur :	DILORENZO FABIO

Nous avons instruit cette demande sans disposer de la puissance de raccordement nécessitée par le projet. L'autorisation d'urbanisme concernant un immeuble, nous avons basé notre réponse sur l'hypothèse d'une puissance de raccordement globale du projet de 3x36 kVA triphasé.

Nous vous informons que, sur la base des hypothèses retenues pour notre analyse, le raccordement de ce projet au réseau public de distribution sera réalisé par un branchement sans extension[1] de réseau.

Cette réponse est donnée à titre indicatif et est susceptible d'être revue dans le cas :

- de la non obtention des servitudes de passage éventuellement nécessaires ;
- de la non obtention des autorisations administratives ou de prescriptions administratives ;
- d'une évolution du réseau électrique depuis la date de la demande en objet ;
- d'une évolution de la demande du pétitionnaire (puissance, situation...).

Nous vous rappelons que l'article 29 de la Loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergie renouvelables de par son article 29 a supprimé le deuxième alinéa du 1° de l'article L. 342-11 du code de l'énergie. De fait les Collectivités en Charge de l'Urbanisme (CCU) ne supportent plus les coûts d'extension hors du terrain d'assiette de l'opération, ce qui a également été rappelée par la délibération N°2023-200 de la commission de régulation de l'énergie (CRE) en date du 28 septembre 2023.

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sincères salutations.

Olivier BERBACH

[1] Au sens de l'article D342-2 du code de l'énergie relatif à la consistance des ouvrages d'extension du réseau public d'électricité.

Enedis est une entreprise de service public, gestionnaire du réseau de distribution d'électricité. Elle développe, exploite, modernise le réseau électrique et gère les données associées. Elle réalise les raccordements des clients, le dépannage 24h/24, 7j/7, le relevé des compteurs et toutes les interventions techniques. Enedis est indépendante des fournisseurs d'énergie qui sont chargés de la vente et de la gestion du contrat de fourniture d'électricité

Enedis Accueil Urbanisme
382 rue Raimon de Tarascon - Cedex 9
34926 MONTPELLIER

enedis.fr

SA à directoire et à conseil de surveillance
Capital de 270 037 000 € - R.C.S. de Nanterre 444 608 442
Enedis - Tour Enedis - 34 place des Corolles
92079 Paris La Défense Cedex
Enedis est certifié ISO 14001 pour l'environnement

AVIS Sécurité incendie :

Direction Départementale
des Services d'Incendie
et de Secours

Service Prévention

Affaire suivie par :
Lieutenant AFONSO JACQUES

PRÉFET
DES PYRÉNÉES-
ORIENTALES
Liberté
Égalité
Fraternité

Perpignan, le 13/12/2023

Le Directeur Départemental
des Services d'Incendie et de Secours
à

M. le Maire de LATOUR BAS ELNE
Avenue du Tech
66200 LATOUR BAS ELNE

REÇU LE
21 DEC. 2023
MAIRIE DE
LATOUR BAS ELNE

2023/005870

Code :	D09400243
Etablissement :	**BATIMENT INDUSTRIEL SAINT CYPRIEN LATOUR BAS ELNE**
Adresse :	1 RUE DU GARGAL LATOUR BAS ELNE
Dossier :	**PCM 09419F0013 2**
Objet :	Extension d'un bâtiment industriel

Pour faire suite à votre demande d'avis relative au projet susvisé, et après examen des éléments portés au dossier, le rapporteur préventionniste a établi ses conclusions sous la forme d'une étude que vous trouverez ci-après.

Pour le Préfet
et par délégation
pour le Directeur Départemental
des services d'incendie et de secours
Chef de corps départemental
et par délégation
Adjoint au chef du service Prévention Investigation Incendie
Commandant Aurélien PARIS

PRÉFET
DES PYRÉNÉES-
ORIENTALES
Liberté
Égalité
Fraternité

SERVICE DÉPARTEMENTAL D'INCENDIE ET DE SECOURS DES PYRÉNÉES-ORIENTALES
Service Prévention

ETUDE DE DOSSIER LIEU DU TRAVAIL
N° 2023/005870

Code :	D09400243
Etablissement :	**BATIMENT INDUSTRIEL SAINT CYPRIEN LATOUR BAS ELNE**
Adresse :	1 RUE DU GARGAL
Commune :	LATOUR BAS ELNE
Dossier :	**PCM 09419F0013 2**
Objet :	Extension d'un bâtiment industriel
Demandeur :	M. DILORENZO Fabio
Date d'instruction :	13/12/2023
Affaire suivie par :	Lieutenant AFONSO JACQUES

I - DESCRIPTION

Historique :

07/02/2020 : PC 17119S0063 construction d'un bâtiment industriel en R+0 d'une superficie de plancher de 549 m² destiné à la location, étude de dossier avis favorable.

22/08/2022 : Etude **PCM 09419F0013 1** relative à la modification de la construction d'un bâtiment industriel.

Descriptif :

Le permis modificatif PCM 09419F0013 1 a été invalidé par la mairie.

Le pétitionnaire dépose à nouveau un permis modificatif.

Le projet de ce nouveau permis de construire modificatif consiste en l'extension du bâtiment industriel sur la parcelle N°AA 545.

Il est créé un étage de 592m² sur RDC, d'un bâtiment existant avec un cloisonnement intérieur pour 5 réserves destinées aux locaux existants du RDC. L'ossature du bâtiment sera métallique avec la toiture et les façades en bac acier et il se composera :

- Au RDC de 5 locaux non aménagés avec un WC et un local technique pour chacun. Les surfaces de plancher des locaux seront les suivantes :
  - 119,41 m² pour le local 1,
  - 84,12 m² pour le local 2,

- 128,54 m² pour le local 3,
- 119,36 m² pour le local 4,
- 84,15 m² pour le local 5.

➢ Au R+1 de 5 réserves desservies par 4 escaliers dont 1 extérieur et 3 accessibles depuis les locaux
- Réserve 1 126.82m²
- Réserve 2 102.37m²
- Réserve 3 112m²
- Réserve 4 126.8m²
- Réserve 5 102.39m²

Chaque locataire ou propriétaire disposera du choix de l'agencement du local et devra déposer un dossier en mairie en fonction de son activité professionnelle.

L'accès au bâtiment sera par une voie interne au parking depuis la rue du Gargal, commune de Latour de Bas Elne.

Trois escaliers sont prévues pour l'accès à l'ensemble des locaux du R+1.

II - REGLEMENTATION

Cet établissement semble assujetti aux dispositions du Code du Travail et plus particulièrement à sa Quatrième partie, livre II, titre I et II : obligations du maître d'ouvrage et de l'employeur pour la conception et l'utilisation des lieux du travail.

Cet établissement doit répondre aux dispositions prévues par le Décret n° 2008 - 244 du 07 mars 2008 relatif aux conditions de sécurité dans les lieux du travail.

En conséquence, il conviendra d'inviter l'exploitant à se conformer aux règles de sécurité précitées ainsi qu'à celles qui pourraient lui être imposées par le service chargé du contrôle et de l'application de ces règles.

III - PRESCRIPTIONS

CODE	PRESCRIPTIONS
CT	Décret n° 2011-1461 du 7 novembre 2011 Les dispositions du présent décret sont applicables : 1°/ Aux opérations de construction d'un bâtiment neuf ou de construction d'une partie neuve d'un bâtiment existant pour lesquelles une demande de permis de construire ou une déclaration préalable est déposée plus de six mois après la date de publication du présent décret ; 2°/ Aux opérations de construction d'un bâtiment neuf ou de construction d'une partie neuve d'un bâtiment existant ne nécessitant ni permis de construire ni déclaration préalable, dont le début des travaux est postérieur de plus de six mois à la date indiquée ci-dessous : 09 novembre 2011 date de publication au journal officiel, soit le 9 mai 2012 pour la date d'application du décret.

CT11.2	Pour l'application de la partie IV du code du travail, « on entend par lieux de travail les lieux destinés à recevoir des postes de travail, situés ou non dans les bâtiments de l'établissement, ainsi que tout endroit compris dans l'aire de l'établissement auquel le travailleur a accès dans le cadre de son travail. » (Art. R 4211-2 du Décret n° 2008-244 du 07/03/2008)
CT14.26	Les lieux de travail, y compris les annexes, aménagé dans un bâtiment neuf ou dans la partie neuve d'un bâtiment existant sont accessibles aux personnes handicapées, quel que soit leur handicap. Les lieux de travail sont considérés comme accessibles aux personnes handicapées lorsque celles-ci peuvent accéder à ces lieux, y circuler, les évacuer, se repérer, communiquer, avec la plus grande autonomie possible. (Art. R 4214-26 du Décret n° 2008-244 du 07/03/2008)
CT15.1	Le maître d'ouvrage s'assure que les installations électriques sont conçues et réalisées de façon à prévenir les risques de chocs électriques, par contact direct ou indirect ou de brûlure et les risques d'incendie ou d'explosion d'origine électrique. Les installations électriques répondront notamment aux dispositions du décret n° 88-1056, du 14/11/1988. (Art. R 4215-1 du Décret n° 2008-244 du 07/03/2008)
CT16.2	Concevoir et réaliser le bâtiment et les locaux de manière à permettre en cas de sinistre : - L'évacuation rapide de la totalité des occupants dans des conditions de sécurité maximale, - L'accès de l'extérieur et l'intervention rapide des services de secours et de lutte contre l'incendie, - La limitation de la propagation de l'incendie à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments, (Art. R 4216-2 du Décret n° 2008-244 du 07/03/2008 modifié)
CT16.3	Isolement par rapport aux tiers. Les bâtiments et locaux sont isolés de ceux occupés par des tiers conformément aux dispositions applicables à ces derniers. (Art. R 4216-3 du Décret n° 2008-244 du 07/03/2008)
PP1	En cas d'aménagement d'un local comme Etablissement Recevant du Public, l'article PE6 du règlement de sécurité dispose que « les établissements doivent être isolés de tous bâtiments ou locaux occupés par des tiers par des murs et des planchers coupe-feu de degré 1 heure. Une porte d'intercommunication peut être aménagée sous réserve d'être coupe-feu de degré 1/2 heure et munie d'un ferme-porte. Les dispositions sont aggravées si une autre réglementation impose un degré d'isolement supérieur. »
CT16.5	Chaque dégagement à une largeur minimale de passage proportionnée au nombre total de personnes appelées à l'emprunter. Cette largeur est calculée en fonction d'une largeur type appelée « unité de passage » de 0,60 m. Toutefois, quand un dégagement ne comporte qu'une ou deux unités de passage,

1 Rue du lieutenant Gourbault - B.P. 19935 - 66962 PERPIGNAN CEDEX 09
Tel. : 04.68.63.78.28 - Email : secretariat.prevention@sdis66.fr
Toute correspondance doit être adressée de façon impersonnelle au Directeur Départemental des services d'incendie et de secours

	poussée peuvent constituer des dégagements réglementaires. (Art. R 4227-7 du Décret n° 2008-244 du 07/03/2008)
CT27.13	Une signalisation indique le chemin vers la sortie la plus proche. Les dégagements qui ne servent pas habituellement de passage pendant la période de travail sont signalés par la mention sortie de secours. (Art. R 4227-13 du Décret n° 2008-244 du 07/03/2008 modifié)
CT27.14	Les établissements disposent d'un éclairage de sécurité permettant d'assurer l'évacuation des personnes en cas d'interruption accidentelle de l'éclairage. (Art. R 4227-14 du Décret n° 2008-244 du 07/03/2008)
CT27.22	Risques d'incendie. - N'autoriser aucune source d'ignition dans les locaux ou emplacements dans lesquels sont entreposées ou manipulées des substances explosives, comburantes ou extrêmement inflammables. - Ces lieux doivent être ventilés en permanence de manière appropriée. (Art. R 4227-22 du Décret n° 2008-244 du 07/03/2008)
CT27.28	Moyens de secours. - Prendre toutes mesures nécessaires pour que tout commencement d'incendie soit rapidement et efficacement combattu. - Le premier secours est assuré par des extincteurs en nombre suffisant maintenus en bon état de fonctionnement, avec un minimum d'un appareil pour 200m² de plancher et par niveau. Ces appareils doivent être appropriés aux risques d'incendie, d'accès et de manipulation facile. (Art. R 4227-28 et art. R 4227-29 du Décret n° 2008-244 du 07/03/2008)
CCH143-22	En cas d'aménagement d'un local comme Etablissement Recevant du Public faire parvenir au secrétariat de la commission de sécurité, afin de vérifier la conformité d'un ERP, un dossier comprenant les pièces suivantes : a) Une notice descriptive précisant les matériaux utilisés tant pour le gros œuvre que pour les aménagements intérieurs, b) Un ou plusieurs jeux de plans indiquant les largeurs des passages affectés à la circulation du public, tels que dégagements, escaliers, sorties, la ou les solutions retenues pour l'évacuation de chaque niveau de la construction en tenant compte des différents types et situations de handicap ainsi que les caractéristiques des éventuels espaces d'attente sécurisés. Ces plans et tracés, de même que leur présentation, doivent être conformes aux normes en vigueur.
DIzac	**Zone d'activité commerciale, industrielle, artisanale, ...**

	la largeur est respectivement portée de 0,60 m à 0,90 m, et de 1,20 m à 1,40 m. (Art. R 4216-5 du Décret n° 2008-244 du 07/03/2008)
CT16.8	Nombre et largeur des dégagements. Le nombre et la largeur des dégagements (dég) doivent respecter pour chaque local ou bâtiment : - moins de 20 pers. = 1 dég. de 1 UP - de 20 à 50 pers. = 1 dég. de 1 UP + 1 dégagement accessoire (ou 1 dégagement de 2 UP*) * si le parcours pour gagner l'extérieur n'est pas supérieur à 25 m et si les locaux desservis ne sont pas en sous-sol. - de 51 à 100 pers. = 2 dég. totalisant 2 UP (ou 1 de 2 UP + 1 dég. acc.) - de 101 à 200 pers. = 2 dég. totalisant 3 UP - de 201 à 300 pers. = 2 dég. totalisant 4 UP - de 301 à 400 pers. = 2 dég. totalisant 5 UP - de 401 à 500 pers. = 2 dég. totalisant 6 UP - au-delà de 500 personnes, rajouter un dégagement par tranche de 500 personnes supplémentaires et respecter une largeur cumulée d'unités de passage en fonction d'une unité de passage pour cent personnes (ou fraction de cent personnes). - dégagement accessoire : peut être constitué par une sortie, un escalier, une coursive, une passerelle, un passage souterrain, rapide et sûr d'une largeur minimale de 0,60 m, ou encore, par un balcon filant, une terrasse, une échelle fixe. (Art. R 4216-8 du Décret n° 2008-244 du 07/03/2008)
CT27.3	L'effectif théorique susceptible d'être présent à prendre en compte comprend l'effectif des travailleurs, majoré, le cas échéant, de l'effectif du public susceptible d'être admis et calculé suivant les règles relatives à la protection du public contre les risques l'incendie et de panique pour les établissements recevant du public. (Art. R 4227-3 du Décret n° 2008-244 du 07/03/2008)
CT27.6	Les portes obéissent aux caractéristiques suivantes : 1°- Les portes susceptibles d'être utilisées pour l'évacuation de plus de 50 personnes s'ouvrent dans le sens de la sortie 2°- Les portes faisant partie des dégagements réglementaires s'ouvrent par une manœuvre simple 3°- Toutes portes verrouillées est manœuvrable de l'intérieur dans les mêmes conditions qu'au 2° et sans clé. (Art. R 4227-6 du Décret n° 2008-244 du 07/03/2008)
CT27.7	Les portes coulissantes, à tambour ou s'ouvrant vers le haut ne peuvent constituer des portes de secours. Elles ne sont pas considérées comme des dégagements réglementaires. Toutefois les portes coulissantes motorisées qui, en cas de défaillance du dispositif de commande ou du dispositif d'alimentation, libèrent la largeur totale de la baie par effacement latéral ou par débattement vers l'extérieur sous simple

	Besoins en eau exigibles : **120 m³/h** Assurer, à moins qu'elle n'existe déjà, la défense extérieure contre l'incendie par l'une des deux solutions ci-après : **a :** deux poteaux de 100 mm normalisé (NFS 61-213 et NFS 62.200) assurant un débit minimum de 2000l/mn, sous une pression dynamique de 1 bar, implanté à une distance maximale de 100 m de l'entrée principale des établissements. En outre, ces poteaux d'incendie doivent être implantés en bordure d'une chaussée carrossable ou tout au plus à 5 m de celle-ci. Ils doivent être réceptionnés en présence d'un représentant du Service Départemental d'Incendie et de Secours, dès sa mise en eau. **b :** une réserve d'eau (naturelle ou artificielle) d'au moins 240 m³ si la première solution ne peut être obtenue. La(les) réserve(s) d'eau doit(vent) être situées à moins de 100m de l'entrée principale du bâtiment, par les chemins praticables. La mise en place de ces moyens supplétifs, dans des cas exceptionnels où l'analyse du risque le permet, doit être soumise à l'approbation du Service Départemental d'Incendie et de Secours.

Compte tenu des éléments qui lui ont été communiqués, le rapporteur estime que le projet sera en conformité avec la réglementation applicable par l'exécution des prescriptions ci-dessus mentionnées : AVIS FAVORABLE.

Le rapporteur préventionniste,

P/O Commandant PARIS Aurélie
Lieutenant AFONSO JACQUES

1 Rue du lieutenant Gourbault - B.P. 19935 - 66962 PERPIGNAN CEDEX 09
Tel. : 04.68 63 78.28 - Email : secretariat.prevention@sdis66.fr
Toute correspondance doit être adressée de façon impersonnelle au Directeur Departemental des services d'incendie et de secours

AVIS Architecte-conseil :

odile de guillebon architecte dplg - El -

4 rue victor hugo - 66 750 Saint-Cyprien - tél: 06 16 49 09 53 - guillebonarchitecte@gmail.com
ordre des architectes: n°nat. 082746 - n° rég. 01826 - n°siret 81536756000019 - n°APE 7111Z

Saint-Cyprien le 20 décembre 2023

n° réf: ZAE LAS HORTES
Avis de l'architecte conseil
Demande sur PC 06609419F0013 – M 02

projet: 1 rue du GARGAL – LATOUR BAS ELNE - Parcelles AA 545

Surélévation d'un hangar : bureaux + entrepôt – lieu-dit Puig Ferrant - Parcelles : AA 545 – AN 844

demandeur: SCI JF IMMO – DILORENZO Fabio -
pièces fournies:
plan de situation - de masse – rez – coupe – notice – façades - Photos site -

Remarque préalable: le bâtiment est déjà construit...

TYPES D'OCCUPATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS SPÉCIALES:
pas d'observation.

- IMPLANTATIONS / EMPRISES PUBLIQUES :
pas d'observation.

- IMPLANTATION / LIMITES SEPARATIVES
pas d'observation.

- HAUTEUR:
pas d'observation.

- ASPECT EXTERIEUR:
Volumes, façades: pas d'observation.

- Matériaux et couleurs: pas d'observation.

- Clôtures: pas d'observation.

- Portes : pas d'observation.

- Enseigne (s): Elles auront toutes la même tonalité, donc se mettre en harmonie avec celles existantes.

- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS:

Au vu de la surface de plancher annoncée, il manque des parkings.

Il manque des plantations

Conclusion : Avis positif.

NOTA: avis ne concernant en aucun cas l'aspect technique ou administratif

AVIS CCSR :

Sud Roussillon
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Saint-Cyprien, le 21 DEC. 2023

Hôtel de Ville
Service urbanisme
66200 LATOUR-BAS-ELNE

Affaire suivie par : Monsieur Nicolas BATAILLE, Ingénieur Eau et Assainissement

Nos Réf. : TDP/NB/IS

Objet : Avis sollicité sur demande de Permis de Construire

Vos Réf. : **PC 66 094 19 F 0013 / M02**
Demandeur : SCI JF IMMO – DILORENZO Fabio
Opération : Création d'un étage sur un bâtiment industriel existant
1 rue du Gargal
Reçu le : 11/12/2023

P.J. : - Prescriptions et observations particulières de la Communauté de Communes Sud Roussillon
- Prescriptions et observations particulières de l'architecte

Dans le cadre de l'instruction du Permis de Construire référencé ci-dessus, vous avez sollicité l'avis de la Communauté de Communes Sud Roussillon.

La Communauté de Communes Sud Roussillon émet **un avis favorable** sur ce dossier sous réserve que la réalisation respecte et tienne compte des prescriptions ci-jointes.

Le projet est assujetti à la PFAC (Participation Financière d'Assainissement Collectif), pour un montant de 3380,43 €

Le Président
Thierry DEL POSO
Maire de Saint-Cyprien
Conseiller Départemental

COMMUNAUTE DES COMMUNES SUD ROUSSILLON

Copie Mairie de Saint-Cyprien

16, rue J. et J. Tharaud - CS 50034 - 66750 SAINT-CYPRIEN CEDEX - Tél. 04 68 37 30 60 - Fax : 04 68 37 32 89
Mail : info@sudroussillon.fr - Siret 246 600 282 00114

Dossier PC 66 094 19 F 0013 / M02
Demandeur : SCI JF IMMO – DILORENZO Fablo
Opération : Création d'un étage sur un bâtiment industriel existant
1 rue du Gargal
Reçu le : 11/12/2023

PRESCRIPTIONS ET OBSERVATIONS PARTICULIERES

EAU POTABLE

La parcelle considérée est déjà raccordée au réseau public d'eau potable.

La construction devra obligatoirement être raccordée sur ce branchement existant.

Si des modifications des branchements sont nécessaires, elles seront réalisées aux frais du pétitionnaire et selon les conditions établies dans le règlement du service des Eaux disponibles sur le site www.sudroussillon.fr/vie pratique/guide de l'usager/contrats et règlements de l'eau

Un seul branchement est accepté par parcelle.

Individualisation des contrats d'eau potable : Dans le cas où le pétitionnaire envisage l'individualisation des contrats de fournitures d'eau potable, le pétitionnaire devra prendre en charge toutes les dispositions nécessaires pour assurer la desserte individuelle en eau potable de chaque unité de logements conformément au décret n°2003-405 du 28 avril 2003 relatif à l'individualisation des contrats de fournitures d'eau potable, au règlement de l'eau potable et au guide de l'individualisation disponibles sur le site www.sudroussillon.fr/vie pratique/guide de l'usager/contrats et règlements de l'eau

FORAGE DOMESTIQUE < 1 000 m³

Lorsque vous disposez d'un raccordement à l'eau potable et/ou l'eau brute, la réalisation d'un forage domestique n'est pas forcément intéressant. Le pétitionnaire peut prendre connaissance du guide internet suivant : www.nappes-roussillon.fr/IMG/pdf/guide_forage.pdf, pour juger de la pertinence d'un forage domestique.

Tout forage domestique doit être déclaré à la Communauté de Communes Sud Roussillon et être équipé d'un compteur.

ASSAINISSEMENT COLLECTIF

La parcelle considérée est déjà raccordée au réseau public d'eaux usées.

La construction devra obligatoirement être raccordée sur ce branchement.

Si des modifications des branchements sont nécessaires, elles seront réalisées aux frais du pétitionnaire et selon les conditions établies dans le règlement du service des Eaux disponibles sur le site sudroussillon.fr/vie pratique/guide de l'usager/contrats et règlements de l'eau

Un seul branchement est accepté par parcelle.

Il est rappelé au pétitionnaire que les réseaux publics de collecte sont de type séparatif et qu'à ce titre le pétitionnaire devra prendre les dispositions pour assurer la séparation entre les eaux usées et les eaux pluviales.

Il est rappelé que le déversement des eaux de vidange des piscines est interdit dans le réseau d'assainissement collectif.

NOTA : Nous recommandons de prévoir sur la conduite privative d'eaux usées et en amont du regard de visite à passage direct, l'installation d'un équipement (tabouret siphoïde, siphon, etc.) afin de se prémunir des éventuels reflux des effluents lors des curages de réseaux. L'entretien de cet équipement ainsi que la partie privative de la conduite sont à la charge exclusive du pétitionnaire.

En cas d'activités techniques spécifiques, un équipement de prétraitement des effluents sera installé et entretenu par le pétitionnaire à ses frais, en amont du regard de branchement Eaux Usées (séparateur hydrocarbures, dégraisseur/déshuileur). L'effluent rejeté devra être conforme avec la réglementation en vigueur.

Le projet est assujetti à la PFAC (Participation Financière d'Assainissement Collectif), pour un montant total 3 380,43 €.

ORDURES MENAGERES

La collecte des déchets se fera **pour l'instant** en porte à porte en limite du domaine public et accessible avec une benne à ordures ménagère de 19 tonnes.

Les containers doivent être sortis sur le domaine public la veille des jours de collecte et rentrés dans le local destiné à cet effet après le ramassage effectué, par le pétitionnaire.

L'entretien et le nettoyage du local restent à la charge du pétitionnaire.

La collecte et le traitement des déchets « professionnels » sont à la charge des professionnels concernés et non pas par le service public de collecte des ordures ménagères.

DIVERS

Tous les éléments techniques de surface et aériens sur trottoirs et voiries (y compris mobiliers urbains) situés au droit de l'emprise du projet ne pourront pas être déplacés (candélabres, coffrets, etc.).

Il est rappelé au pétitionnaire l'interdiction de vidange des dépôts solides et liquides issues de la façade et/ou de leurs engins dans le réseau pluvial et/ou le réseau d'eaux usées. Il en est de même pour les bêtons et les mortiers.

ZAE LAS HORTES

Les éventuelles clôtures devront être réalisées après la bande des 5,50 m de servitude, et se conformer au règlement de la Communauté de Communes Sud Roussillon : clôtures en maille rigide de couleur blanche d'une hauteur de 2m maximum (y compris poteaux), en présentant une perméabilité supérieure à 80% (mur bahut de 0,40m de hauteur maximum surmonté d'un grillage rigide de 1,60m maximum). Voir nuancier de la Communauté de Communes Sud Roussillon pour le coloris.

Aucun raccordement aux réseaux ni terrassement ne sont autorisés dans la bande des 5,50m de servitude (parkings privatifs réalisés par le lotisseur) ni sur la voie publique (chaussée réservoir), la parcelle étant desservie au-delà en réseaux secs et humides. De même, une rehausse éventuelle (pente d'accès) n'est pas possible sur cette bande de 5,50 m de servitude.

Les places de parking sur les parkings privatifs réalisés par le lotisseur sont acceptées mais ne seront pas matérialisées (servitude totale d'interdiction d'intervention).

L'accès notamment motorisé ne sera pas possible directement depuis la Voie du Moulin (il en sera de même pour tout portail et tout portillon).

Les raccordements du bâtiment devront respecter la viabilisation de la parcelle.

Pour les espaces verts divers, une distance minimum de plantation de 10 m (ou 5 m par rapport à la limite des parkings privatifs) par rapport à la voirie interne, de 5 m par rapport à la fondation béton et au rang de blocs pleins (trottoir côté voie du Moulin), et de 2 m minimum de part et d'autre des réseaux (ou le cas échéant de la distance règlementaire minimum imposée par les normes en vigueur) des différents distributeurs et gestionnaires, doit être respectée.

Rappel :
La subdivision des lots est interdite.
Le nombre de places de stationnement des véhicules devra être respecté.
Avis architecte conseil obligatoire préalablement.
Aucun logement ni habitation ne sont admis sur la zone.
L'activité des locaux (y compris de l'étage) est à renseigner au préalable.

Saint-Cyprien, le 21 DEC. 2023

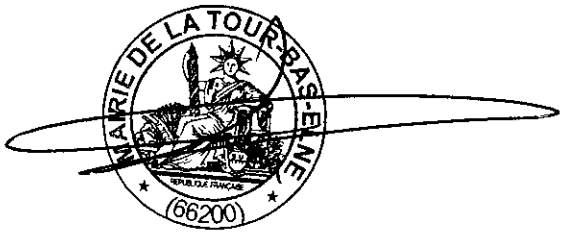
Le Président
Thierry DEL POSO
Maire de Saint-Cyprien
Conseiller Départemental

Article 2 : Lors des travaux, tout déversement de laitance de ciment (et tous les résidus issus du premier et second œuvre) ou de produits liés à la construction (crépi de façade, peinture, colle, plâtre...) est strictement interdit dans les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales (grille, avaloir, tampon...). Le cas échéant, le contrevenant s'expose à des sanctions. De plus, toute dégradation ou salissure des ouvrages et de la voirie sera à la charge exclusive du pétitionnaire, qui par ailleurs prendra toutes les mesures nécessaires à la sécurité et à la salubrité du chantier (signalisation réglementaire temporaire conforme certifiée NF, protection...).

Article 3 : La Directrice Générale des Services est chargée de l'exécution du présent arrêté.

Fait à LATOUR-BAS-ELNE, le mardi 5 mars 2024

Le Maire,
Monsieur François BONNEAU



La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L 2131-2 du code général des collectivités territoriales.
Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte consécutivement à sa transmission en Préfecture, à sa notification et à son affichage le 5 mars 2024.
NB : La réalisation du projet pourra donner lieu à versement de la Taxe d'Aménagement (part communale et part départementale).
NB : Au titre de l'archéologie préventive, la redevance due pour les travaux autorisés s'élèvera à (surface de plancher ou/et forfaits installations et aménagements types stationnement, piscine, éolienne, emplacement camping... X 0,4%). Le montant de la redevance est établi en euros constants.
NB : Le pétitionnaire est informé que le projet se situe dans la zone de sismicité 3 qui correspond à un risque de sismicité modéré. La construction devra respecter les exigences de l'arrêté du 22/10/2010 sur les règles de construction parasismiques.
NB : Le pétitionnaire respectera les termes de l'arrêté préfectoral n° 3560/2005 du 07/10/2005 relatif à la lutte contre les bruits de voisinage.

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET AFFICHAGE : Le bénéficiaire du permis peut commencer les travaux après avoir :

- **Adressé au Maire, en deux exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier; le modèle de déclaration CERFA n°13407.03 ci-joint est aussi disponible en mairie ou sur le site internet urbanisme du Gouvernement.**
- **A la fin des travaux, ne pas oublier d'adresser au maire la « Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux CERFA n° 13408.05 ci-jointe, également disponible en mairie ou sur le site internet urbanisme du Gouvernement.**
- Installé sur le terrain **pendant toute la durée du chantier un panneau de plus de 80 centimètres de manière à être visible depuis la voie publique.** Il doit indiquer le nom, la raison ou la dénomination sociale du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, et s'il y a lieu la superficie du terrain, la superficie du plancher autorisé ainsi que la hauteur de la construction par rapport au sol naturel et le nom de l'architecte auteur du projet. Il doit également indiquer l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté. L'affichage doit également mentionner qu'en cas de recours administratif ou de recours contentieux d'un tiers contre cette autorisation, le recours devra être notifié sous peine d'irrecevabilité à l'autorité qui a délivré l'autorisation, ainsi qu'à son bénéficiaire. Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles A.424-15 à A.424-19, est disponible à la mairie, sur le site internet urbanisme du Gouvernement ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux

Attention : le permis n'est définitif qu'en l'absence de recours ou de retrait :

- Dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

Dans le délai de trois mois après la date du permis, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

- DUREE DE VALIDITE : Conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme et au décret n° 2016-6 du 5 janvier 2016 relatif à la durée de validité des autorisations d'urbanisme l''autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de TROIS ans à compter de la notification de l'arrêté. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours le délai de validité du permis est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

L'autorisation peut être prorogée deux fois, c'est à dire que sa durée de validité peut être prolongée, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et les taxes et participations applicables au terrain n'ont pas évolué. Vous devez formuler votre demande de prorogation sur papier libre, en joignant une copie de l'autorisation que vous souhaitez faire proroger. Votre demande en double exemplaire doit être soit adressée au maire par pli recommandé, avec demande d'avis de réception postal, soit déposée contre décharge à la mairie.

En cas de recours contre le permis le délai de validité est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable

- DROITS DES TIERS : La présente décision est notifiée sans préjudice du droit des tiers (notamment obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage ; règles contractuelles figurant au cahier des charges du lotissement ...) qu'il appartient au destinataire de l'autorisation de respecter.

- OBLIGATION DE SOUSCRIRE UNE ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES : Cette assurance doit être souscrite par la personne physique ou morale dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du code civil, dans les conditions prévues par les articles L241-1 et suivants du code des assurances.

- DELAIS ET VOIES DE RECOURS : Si vous entendez contester la présente décision vous pouvez saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de sa notification. Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'Etat, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. (L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite). Les tiers peuvent également contester cette autorisation devant le tribunal administratif compétent. Le délai de recours contentieux court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain conformément aux dispositions ci-dessus

"Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible par le site Internet www.telerecours.fr"